



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 590 351  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIG PARTNER KONSERN AS  
Forretningsadresse: Brygga 11  
Tjuvholmen  
2317 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Økonomipartner Hamar AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	4 832 787	4 282 334
Annen driftskostnad	3	1 669 962	1 230 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 502 749</b>	<b>5 513 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 502 749</b>	<b>-5 513 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2, 2	15 225 000	21 996 247
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		135 983	151 861
Annen renteinntekt		150 426	2 399
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 511 409</b>	<b>22 150 507</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	2	910 160	1 701 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 068 478	1 831 700
Annen rentekostnad		2 550 219	2 718 982
Annen finanskostnad		32 975	3 197 310
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 561 832</b>	<b>9 448 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 949 578</b>	<b>12 701 514</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 446 829</b>	<b>7 188 370</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-75 359	1 677 318
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		7 400 000	11 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 877 812	-5 488 948
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2, 4	78 372 585	81 266 185
Lån til foretak i samme konsern	8	6 368 759	4 710 730
Investeringer i tilknyttet selskap	2	11 516 268	11 658 707
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	4 391 584	4 247 840
Andre fordringer		1 807 123	1 657 123
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>102 456 319</b>	<b>103 540 585</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 456 319</b>	<b>103 540 585</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	3 920	3 920
Krav på innbetaling av selskapskapital	8	15 369 275	22 050 192
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 373 195</b>	<b>22 054 112</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		285 552	1 298 498
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>285 552</b>	<b>1 298 498</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 658 747</b>	<b>23 352 610</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 115 066</b>	<b>126 893 195</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 510 284	5 388 096
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 510 284</b>	<b>5 388 096</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>1 610 284</b>	<b>5 488 096</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	210 113	286 069
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>210 113</b>	<b>286 069</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	22 289 640	30 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	4, 8	84 530 420	77 462 689
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	4	<b>106 820 060</b>	<b>108 062 689</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 030 173</b>	<b>108 348 758</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	32 402	21 147
Betalbar skatt	6	597	
Skyldige offentlige avgifter		311 016	263 840
Utbytte	8	7 400 000	11 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	1 730 594	1 771 353
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 474 609</b>	<b>13 056 341</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 504 783</b>	<b>121 405 099</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 115 066</b>	<b>126 893 195</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	5, 7, 12	1 569 805 387	1 552 947 377
Annen driftsinntekt	12	666 741	1 535 664
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 570 472 127</b>	<b>1 554 483 041</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	7	1 218 203 972	1 207 518 853
Lønnskostnad	13	216 487 428	191 124 146
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	11 051 226	6 012 418
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	1 179 923	
Annen driftskostnad	2, 13, 14	100 112 118	83 133 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 547 034 667</b>	<b>1 487 788 589</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 437 460</b>	<b>66 694 452</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	6 051 451	9 013 682
Annen renteinntekt		1 321 661	894 942
Annen finansinntekt		622 230	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 995 342</b>	<b>9 908 624</b>
Annen rentekostnad	14	12 859 752	8 910 796
Annen finanskostnad		189 257	618 420
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 049 008</b>	<b>9 529 216</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 053 667</b>	<b>379 408</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 383 793</b>	<b>67 073 861</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11, 14	222 280	12 964 349
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 161 513</b>	<b>54 109 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 161 513</b>	<b>54 109 512</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Minoritetsinteresser	9	634 786	-1 043 387
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	9	<b>17 526 727</b>	<b>55 152 899</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>17 526 727</b>	<b>55 152 899</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	1	47 047 960	36 497 141
Goodwill	1	2 971 880	738 996
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>50 019 840</b>	<b>37 236 138</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	19 195 073	4 306 213
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2, 6	3 746 806	3 023 642
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 941 879</b>	<b>7 329 855</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	4 582 536	4 581 318
Investeringer i aksjer og andeler	3, 6	18 991 098	17 280 346
Obligasjoner	6	41 435 694	1 657 123
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>65 009 328</b>	<b>23 518 787</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137 971 048</b>	<b>68 084 779</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4, 6, 4, 6	431 329 163	409 785 265
<b>Sum varer</b>		<b>431 329 163</b>	<b>409 785 265</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6, 7	524 911 638	514 152 611
Andre fordringer	11	20 343 709	17 280 630
<b>Sum fordringer</b>		<b>545 255 347</b>	<b>531 433 241</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	26 640 605	23 135 836
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 640 605</b>	<b>23 135 836</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 003 225 115</b>	<b>964 354 342</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 141 196 163</b>	<b>1 032 439 121</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9, 10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9, 14	126 560 366	118 352 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>126 560 366</b>	<b>118 352 217</b>
Minoritetsinteresser	9	3 100 438	1 216 486
<b>Sum egenkapital</b>		<b>129 760 804</b>	<b>119 668 703</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	11, 14	45 242 530	48 464 005
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>45 242 530</b>	<b>48 464 005</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	22 289 640	44 991 458
Øvrig langsiktig gjeld	7	95 800 000	93 899 899
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>118 089 640</b>	<b>138 891 357</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>163 332 170</b>	<b>187 355 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 6, 8	605 386 885	534 830 514
Leverandørgjeld		144 768 707	75 169 574
Betalbar skatt	11	2 044 431	910 452
Skyldige offentlige avgifter		35 327 457	25 912 896
Utbytte	9	7 645 000	11 641 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 14	52 930 708	76 950 621
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>848 103 189</b>	<b>725 415 057</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sum gjeld		1 011 435 359	912 770 419
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 141 196 163</b>	<b>1 032 439 121</b>



## Bolig Partner Konsern as

### STYRETS BERETNING 2018

Bolig Partner Konsern AS er morselskapet i konsernet og eier 100 % av selskapene Bolig Partner AS, Garanti Partner AS, Archihus AS, Skogen1 AS, Oppgjørs Partner AS, Mester Tomteutvikling AS og Utleie Partner AS, Byggmesteren Norge AS, Partner Hus AS samt 78% av Norhus Kjeden AS og 65 % av Økonomi Partner Hamar AS. Konsernet har i 2018 anskaffet 100% av Ørsta Byggservice AS og har i samme transaksjon oppnådd en eierandel på 70% i Hytteselskapet Møre AS. To heleide datterselskaper er stiftet; Bolig Partner Prosjekt AS og Bolig Partner Hjelpeselskap AS. Datterselskapet Skalahus AS er også stiftet med en eierandel på 78%. I tillegg har konsernet flere tilknyttede selskaper direkte eid av morselskapet. Konsernets virksomhet er i sin helhet rettet mot bygge- og eiendomsvirksomhet samt servicetjenester knyttet til denne virksomheten. Selskapets hovedkontor ligger på Tjuvholmen i Hamar kommune.

Bolig Partner AS og Bolig Partner Prosjekt AS er ferdighusprodusenter som leverer boliger på egen og andres tomter. Dette gjøres gjennom egne distriktskontorer, prosjekter og forhandlere. Virksomhetene har sitt geografiske område over hele Norge.

Garanti Partner AS har som formål å levere garantier etter bustadsoppføringslova til alle salgsheter innenfor Bolig Partner Konsern AS. Oppgjørs Partner AS er en helhetlig tjenestetilbyder innen eiendomsrelaterte tjenester for konsernet samt forhandlere i konsernet. Utleie Partner AS har til formål å bygge og leie ut eiendommer, herunder utbygging og utleie av hytter. Økonomi Partner Hamar AS har til formål å selge regnskapstjenester i hovedsak til våre forhandlere. Mester Tomteutvikling AS, Skogen 1 AS og de tilknyttede selskapene har samtlige til formål å bygge ut tomteareal i vårt nedslagsfelt.

2018 ble et godt år for konsernet med hensyn til salg hvor det ble solgt 1020 enheter, som er en økning på 11,5 prosent fra 2017. Konsernet merker likevel en endring i produktmix som har gitt lavere omsetning pr enhet, som sammen med et for høyt kostnadsnivå sett i forhold til volum, og forskyvninger i oppstart av flere prosjekter har påvirket resultatet negativt. Konsernet igangsatte 850 enheter i 2018, som er en økning på 1,6 prosent fra året før. Av disse var 766 boliger, opp 4,9 prosent fra 2017. Til sammenligning gikk igangsettingen av nye boliger totalt i Norge ned med 4 %.

### Organisasjon – arbeidsmiljø – likestilling - diskriminering

Konsernet har i 2018 sysselsatt 253 årsverk. I 2018 har det totale registrerte sykefraværet i konsernet vært på 4,1 %. Styret er opptatt av "helse, miljø og sikkerhet" og er løpende fokusert på forbedringer som kan bidra til redusert sykefravær for konsernet. Det har i meldingsåret ikke forekommet arbeidsulykker i noen av datterselskapene.

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Vi har i vår policy innarbeidet rutiner for likestilling som søker å sikre at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn i saker som for eks. lønn, avansement og



rekruttering. Av selskapets 253 årsverk er 75 kvinner. Bolig Partner Konsern AS har 2 ansatte hvorav begge er menn.

Diskrimineringslovens formål er å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor vår virksomhet.

Bedriften har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering, ei heller på grunn av nedsatt funksjonsevne.

### **Ytre miljø**

Konsernet forurensrer ikke det ytre miljø. En er bevisst på at aktiviteten ute på byggeplassene til enhver tid kan tilsi en belastning på det ytre miljø. Kildesortering på byggeplass blir gjennomført, og utslipp for øvrig er ikke registrert. Tiltak i forhold til dette vurderes løpende.

### **Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet**

Konsernets omsetning har økte fra kr . 1.554,5 mill. i 2017 til kr 1.570,5 mill. i 2018.

Driftsresultatet i 2018 for konsernet ble på kr 23,4 mill, tilsvarende ble driftsresultatet for 2017 på kr 66,7 mill. Årsresultatet i konsernet ble på kr 18,2 mill. i 2018, hvilket er en reduksjon på kr 35,9 mill. sammenlignet med 2017. For Bolig Partner Konsern AS ble årsresultatet på kr 3,5 mill i 2018 mot kr 5,5 mill i 2017.

Totalkapitalen i konsernet var ved utgangen av året kr 1.141,2, mill. sammenlignet med kr 1.032,4 mill. året før. Konsernets egenkapital pr 31.12.18 var kr 129,8 mill. Dette gir en egenkapitalandel på 11,3 % sammenlignet med 12,0 % pr. 31.12.2017. Konsernet har i 2018 hatt FoU prosjekter knyttet til prosessstyringsverktøy. Prosjektet har hatt en tidshorison på 2 år. For Bolig Partner Konsern AS endte totalkapitalen på kr 118,1 mill i 2018 mot kr 126,9 mill året før. Egenkapitalen for selskapet endte i 2018 på kr 1,6 mill mot kr 5,5 mill i 2017.

Samlet kontantstrøm for konsernet fra operasjonelle aktiviteter var kr 3,5 mill. Ordinært resultat før avskrivninger har gitt en tilførsel av likvide midler på kr 29,5 mill mens økt kapitalbinding i balanseposter som knyttet seg til varekretsløpet har redusert likvide midler med kr 23,4 mill. Bolig Partner Konsern AS hadde en samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter på kr 11,1 mill.

Konsernets samlede investeringer i varige driftsmidler og immaterielle eiendeler utgjør i 2017 til sammen kr 32,9 mill. Samlede disponible midler er pr 31.12.2018 på kr 29,8 mill. Anleggsmidler og beholdning av tomter og byggeprosjekter i egen regi, er i sin helhet finansiert med egenkapital og byggelån. Konsernets finansielle stilling er tilfredsstillende.

### **Finansiell risiko**

Konsernet er ikke eksponert mot endringer i valutakurser. Konsernets gjeld har flytende rente, og endringer i rentenivå kan påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder. Konsernet er ved utgangen av året i brudd med covenants fra hovedbankforbindelse. Bruddet knytter seg til egenkapitalandel og EBIT-margin. Det er fra hovedbank avgitt en waiver knyttet til bruddet frem til 31.12.2019, hvor intensjonen fra hovedbankforbindelsen er at man i perioden fram til 30.06.2019 vil foreta en gjennomgang av covenantsstrukturen på nytt. Det forventes at konsernet er innenfor covenantskravene i løpet av 2019.



## **Kreditrisiko**

Risiko for at privatkunder ikke har evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Konsernet har historisk sett hatt mindre tap på slike fordringer. Disse er i hovedsak sikret ved underliggende sikkerhetsdokumenter. Risiko for tap på fordringer i forhandlernettverket vurderes noe høyere men er delvis sikret ved forsikringsordning.

## **Likviditetsrisiko**

Konsernet vurderer likviditeten i selskapet som akseptabel. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Forfallstidspunkter ved fakturering til kunder opprettholdes. Det samme gjelder betalingsbetingelsene til selskapets leverandører.

## **Markedsrisiko**

Totalmarkedet for boliger er ved årsskiftet stabilt. Etterspørselen etter våre boliger oppleves også svakt stigende for småhus og hytter generelt i Norge.

## **Fortsatt drift**

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse, med tilhørende noter, en rettvise oversikt over selskapets økonomiske utvikling og finansielle stilling. Årsregnskapet for 2018 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

## **Fremtidig utvikling**

Mens salget av leiligheter og småhus i Bolig Partner-systemet økte med totalt 32 prosent fra 2017 til 2018, gikk salget av eneboliger tilbake med 7,8 prosent. Til sammenligning gikk salget av nye leiligheter i det norske markedet opp med 8 prosent, mens salget av småhus og eneboliger sank med henholdsvis 14 prosent og 6 prosent. Ved etablering av ytterligere salgskontorer i randsoner rundt de sentrale byer, søker konsernet å sikre at vi fortsatt vil være en stor eneboligaktør, samtidig som vi ytterligere posisjonerer oss for å ta ut konsernsynergier ved inngang til større tomteområder både med fokus på diversifisering av kjedekonsepser, finansiell struktur og produktmiks, inkludert nytt lavblokk-konsept i fire etasjer.

Vi har iverksatt en rekke tiltak for reduksjon av faste kostnader i lys av behovet for tilpasning til en produktmiks som over tid forventes med økende volum vridd mot flere prosjektenheter. Tilsvarende er vi i prosess for uttak av gevinstrealisering av investeringene i nye digitale verktøy, effektivisering av prosesser og forsterket kundefokus i hele selskapet.

Vi er forberedt på et generelt boligmarked som forventes moderat svakt i 2019, og mener oss godt posisjonert for å kunne ta markedsandeler i dette markedet innenfor vårt primærsegment enebolig, fritid og småhus.

I styret for Bolig Partner Konsern AS  
Hamar, dato 10. april 2019

Gunnar August Wedvik  
Styrets leder

Jon Rune Madsen  
Styremedlem



## Resultatregnskap BoligPartner Konsern AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Salgsinntekt	5, 7, 12	1 569 805 387	1 552 947 377
Annen driftsinntekt	12	666 741	1 535 664
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 570 472 127</b>	<b>1 554 483 041</b>
Varekostnad	7	1 218 203 972	1 207 518 853
Lønnskostnad	13	216 487 428	191 124 146
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	11 051 226	6 012 418
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	1 179 923	0
Annen driftskostnad	2, 13, 14	100 112 118	83 133 171
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 547 034 667</b>	<b>1 487 788 589</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 437 460</b>	<b>66 694 452</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering	3	6 051 451	9 013 682
Annen renteinntekt		1 321 661	894 942
Annen finansinntekt		622 230	0
Annen rentekostnad	14	12 859 752	8 910 796
Annen finanskostnad		189 257	618 420
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 053 667</b>	<b>379 408</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 383 793</b>	<b>67 073 861</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	11, 14	222 280	12 964 349
<b>Ordinært resultat</b>		<b>18 161 513</b>	<b>54 109 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>18 161 513</b>	<b>54 109 512</b>
Minoritetens andel	9	634 786	-1 043 387
Majoritetens andel	9	17 526 727	55 152 899



## Balanse BoligPartner Konsern AS

Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immaterielle eiendeler	1	47 047 960	36 497 141
Goodwill	1	2 971 880	738 996
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>50 019 840</b>	<b>37 236 138</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	19 195 073	4 306 213
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 6	3 746 806	3 023 642
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 941 879</b>	<b>7 329 855</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	4 582 536	4 581 318
Investeringer i aksjer og andeler	3, 6	18 991 098	17 280 346
Andre langsiktige fordringer	6	41 435 694	1 657 123
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>65 009 328</b>	<b>23 518 787</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>137 971 048</b>	<b>68 084 779</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 6	330 008 657	349 392 069
Byggeprosjekter i egen regi	4, 6	101 320 506	60 393 196
<b>Sum varer</b>		<b>431 329 163</b>	<b>409 785 265</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6, 7	524 911 638	514 152 611
Andre kortsiktige fordringer	11	20 343 709	17 280 630
<b>Sum fordringer</b>		<b>545 255 347</b>	<b>531 433 241</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	26 640 605	23 135 836
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 003 225 115</b>	<b>964 354 342</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 141 196 163</b>	<b>1 032 439 121</b>

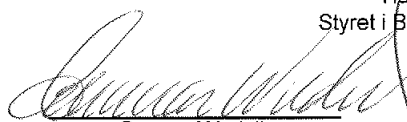


## Balanse

BoligPartner Konsern AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9, 14	126 560 366	118 352 217
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>126 560 366</b>	<b>118 352 217</b>
Minoritetsinteresse	9	3 100 438	1 216 486
<b>Sum egenkapital</b>		<b>129 760 804</b>	<b>119 668 703</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	11, 14	45 242 530	48 464 005
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>45 242 530</b>	<b>48 464 005</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	22 289 640	44 991 458
Øvrig langsiktig gjeld	7	95 800 000	93 899 899
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>118 089 640</b>	<b>138 891 357</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Byggelån	6	489 929 053	441 598 998
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	115 457 832	93 231 516
Leverandørgjeld		144 768 707	75 169 574
Betalbar skatt	11	2 044 431	910 452
Skyldig offentlige avgifter		35 327 457	25 912 896
Utbytte	9	7 645 000	11 641 000
Annen kortsiktig gjeld	7, 14	52 930 708	76 950 621
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>848 103 189</b>	<b>725 415 057</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 011 435 359</b>	<b>912 770 419</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 141 196 163</b>	<b>1 032 439 121</b>

Hamar, 10.04.2019  
Styret i BoligPartner Konsern AS

  
Gunnar Wedvik  
Styreleder og daglig leder

  
Jon Rune Madsen  
styremedlem



## Kontantstrømoppstilling

### Bolig Partner Konsern AS

	Note	2018	2017
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad	14	18 383 793	67 073 861
Periodens betalte skatt	11	-965 976	-1 544 040
Tap/ gevinst ved salg av eiendeler		-172 148	-1 169 710
Avskrivninger	1,2	11 051 226	6 012 418
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	1,2	0	500 218
Nedskrivning av driftsmidler og immatrielle eiendeler		1 179 923	0
Resultatandel (fra DS/TS) fratrukket utdelinger fra selskapet	3	-2 551 451	-9 013 682
Endring i varelager	4	-57 762 628	-55 665 582
Endring i kundefordringer	6	-7 029 496	-81 345 602
Endring i leverandørgjeld		58 559 262	-55 487 659
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-17 175 946	2 246 753
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>3 516 559</b>	<b>-128 393 025</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2	0	2 902 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	-12 115 228	-6 356 276
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler	1	-20 822 129	-19 983 305
Innbetalinger på lånefordring (korts./langs.)	6	0	1 135 480
Utbetalinger på lånefordring (korts./langs.)	6	-293 744	-1 218 701
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	3	1 509 703	2 948 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer fratrukket kontantbeholdning	3	-750 000	-8 957 556
Kontantvirkning ved oppkjøp		931 131	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-31 540 267</b>	<b>-29 530 358</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Netto innbetaling kassekreditt	6	16 134 620	50 192 885
Innbetalinger ved opptak av annen gjeld (korts./langs.)	6	678 356 308	600 104 111
Utbetalinger ved nedbetaling av annen gjeld (korts./langs.)	6	-651 328 051	-485 121 123
Innbetalinger av egenkapital fra minoritet	9	6 600	294 000
Utbetalinger av utbytte		-11 641 000	-3 975 000
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>31 528 477</b>	<b>161 494 873</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>3 504 769</b>	<b>3 571 490</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	8	23 135 836	19 564 346
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>26 640 605</b>	<b>23 135 836</b>
Denne består av:			
Bankinnskudd m.v.		26 640 605	23 135 836
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg	8	11 656 961	9 068 484



## **Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### *Bruk av estimater*

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### **Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap**

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvarer andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte internergevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.

I morselskapet vurderes aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper til kostmetoden. Ved indikasjon om at balanseført verdi av aksjene er høyere enn virkelig verdi, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

### **Konsolideringsprinsipper**

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

### **Salgsinntekter**

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Avsetning til forventede garantiarbeider føres som kostnad og avsetning for forpliktelser.

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### **Klassifisering av balanseposter**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.



## **Anskaffelseskost**

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler kostnadsføres.

## **Immaterielle eiendeler og goodwill**

Goodwill har oppstått i forbindelse med kjøp av datterselskap. Goodwill avskrives over forventet levetid.

Utgifter til utvikling balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

## **Varige driftsmidler**

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

## **Nedskrivning av anleggsmidler**

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## **Anleggskontrakter**

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullførelsesgraden vurderes av byggeleder for hvert enkelt prosjekt basert på en milepælbasert ferdiggradsmatrise. Totalkostnaden revurderes løpende. Renter knyttet til finansiering av prosjekt inngår som kostnad i prosjektet og er klassifisert som varekostnad. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.

Byggeprosjekter i egenregi er prosjekter hvor salget foregår før, under, eller etter oppføringen av boligen. Når kontrakt med kunde er inngått foretas inntektsføring i samsvar med løpende avregnings metode.

Egenregiprosjekter hvor det ikke er inngått kontrakt om salg, vurderes til laveste av full tilvirkningskostnad og virkelig verdi.

Lager av innkjøpte varer og tomter verdsettes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.

## **Fordringer**

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.



## Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

## Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

## Pensjoner

Selskapet har innskuddsbaserte pensjonsordninger. Selskapet betaler innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger. Ordningene oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## Bolig Partner Konsern AS

Noter til regnskapet for 2018

### Note 1 Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Kundeavtaler, kontrakter, o.l.	Utvikling og lisenser	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 802 845	17 124 713	35 741 461	61 669 019
Tilgang	3 254 980	-	19 078 657	22 333 637
Avgang	8 000 000	-	27 230	8 027 230
Anskaffelseskost 31.12.	4 057 825	17 124 713	54 792 688	75 975 426
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	1 085 945	2 568 707	22 300 935	25 955 587
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>2 971 880</b>	<b>14 556 006</b>	<b>32 491 953</b>	<b>50 019 840</b>
Årets nedskrivninger	356 129	-	175 884	532 013
Årets avskrivninger	654 067	1 712 471	6 612 254	8 978 792
Forventet økonomisk levetid	5-10 år	10 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Konsernet har i regnskapsåret drevet utviklingsprosjekt knyttet til utvikling av programvare. Tilganger er redusert med kr 1 743 472 som knytter seg til aktivering av skattefunn.

Det er ikke foretatt kostnadsføringer knyttet til forskning og utvikling i regnskapsåret. Forventet samlet inntjening fra pågående utviklingsprosjekter motsvarer medgåtte samlede utgifter.

Goodwill kr 2 898 851 vedrører kjøp av Fosen Bolig AS i 2018. Selskapet er fusjonert med Bolig Partner AS i 2018. Bokført verdi 31.12.18 er kr 2 319 081. Goodwill kr 59 874 vedrører kjøp av regnskapsførervirksomhet i 2015. Bokført verdi 31.12.18 er kr 11 900. Goodwill kr 742 971 vedrører kjøp av Norhus Kjeden AS anskaffet i 2017. Bokført verdi 31.12.18 er kr 631 525. Goodwill kr 356 129 vedrører kjøp av Hytteselskapet Møre AS i 2018. Beløpet er nedskrevet i sin helhet pr 31.12.18

### Note 2 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Tomt, bygning og annen fast eiendom	Maskiner, inventar og utstyr	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 626 564	7 080 287	15 706 851
Tilgang	16 424 413	2 329 743	18 754 156
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	25 050 977	9 410 030	34 461 007
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	5 855 904	5 663 224	11 519 128
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>19 195 073</b>	<b>3 746 806</b>	<b>22 941 879</b>
Årets nedskrivninger	647 910	-	647 910
Årets avskrivninger	843 398	1 229 035	2 072 434
Forventet økonomisk levetid	5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Tilgang ved oppkjøp er ført brutto med opprinnelig anskaffelseskost og akkumulerte avskrivninger.

#### Årlig leie av ikke balansførte driftsmidler

Driftsmiddel	Leieperiode	Årlig leie
Inventar og utstyr	3-5 år	1 477 547
Kontor og lagerlokaler	3-5 år	16 157 489
Transportmidler	1-5 år	2 538 677



## Bolig Partner Konsern AS

Noter til regnskapet for 2018

### Note 3 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Følgende datterselskaper og tilknyttede selskaper inngår i konsernet 31.12.2018:

Selskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel
<i>Datterselskaper</i>		
Bolig Partner AS	Hamar	100 %
Bolig Partner Prosjekt AS	Hamar	100 %
Bolig Partner Hjelpeleselskap AS	Hamar	100 %
Garanti Partner AS	Hamar	100 %
Oppgjørs Partner AS	Hamar	100 %
Archihus AS	Hamar	100 %
Utleie Partner AS	Hamar	100 %
Byggmesteren Norge AS	Hamar	100 %
Skogen 1 AS	Lillehammer	100 %
Mester Tomteutvikling AS	Bryne	100 %
Partner Hus AS	Hamar	100 %
Ørsta Byggservice AS	Ørsta	100 %
Norhus Kjeden AS	Sandvika	78 %
Skalahus AS	Sandvika	78 %
Hytteselskapet Møre AS	Åtesund	70 %
Økonomipartner Hamar AS	Hamar	65 %
<i>Tilknyttede selskaper</i>		
Midtjell Utbyggingselskap AS	Ålgård	25 %
Kapp Tomteutvikling AS	Gjøvik	50 %
Nitteberg Vest AS	Oslo	20 %
NSB Utvikling AS	Gjøvik	33,3 %
Partner Utvikling AS	Porsgrunn	40 %
Solgård Eiendom AS	Lillestrøm	49,8 %
Vårstien Utvikling AS	Gjøvik	50 %
Granrud Prosjektutvikling AS	Lillehammer	50 %
Gudbrandsdal Tomteutvikling AS	Lillehammer	50 %
Gausdalutbyggerne AS	Follebu	50 %
Gol Ski og Fjelltomter AS	Gol	50 %
Ut mot Havet Utvikling AS	Hamar	50 %
Terneveien Panorama AS	Stavanger	50 %
Nordkisa Utvikling AS	Jessheim	50 %

For datterselskapet Ørsta Byggservice AS er det anskaffet en eierandel på 100% for kr 1. Tidspunktet for overløse av kontroll er 01.10.2018. I forbindelse med dette oppkjøpet er det oppnådd kontroll i Hytteselskapet Møre AS. Videre er det anskaffet en eierandel på 100% i datterselskapet Fosen Bolig AS for kr 1. Anskaffelsestidspunktet var 01.01.2018. Selskapet er fusjonert med Bolig Partner AS med virkning fra samme tidspunkt.

	Inngående-balanse	Tilgang/avgang	Årets resultatandel	Utbytte	Utgående-balanse 31.12
Hytteselskapet Møre AS	-406 287	476 533	-70 246	-	-
Kapp Tomteutvikling AS	43 597	-	-32 853	-	10 744
Nitteberg Vest AS	6 631 367	-	253 591	-	6 884 958
Partner Tomteselsk. AS	3 600	-3 600	-	-	-
Partner Utvikling AS	-639 540	-	633 580	-	-5 960
Stasjonen Utbygging AS	81 325	-81 325	-	-	-
Solgård Eiendom AS	186 492	-	-9 939	-	176 553
Vårstien Utvikling AS	-305 500	-	-29 000	-	-334 500
Granrud Prosjektutv. AS	565 220	-	-71 579	-	493 641
Gudbr.dal Tomteutv. AS	833 481	-	1 660 294	-	2 493 775
Gausdalutbyggerne AS	4 200 054	-	529 467	-	4 729 521
Gol Ski og Fjelltomter AS	189 500	-	-98 186	-	91 314
Ut mot Havet Utvikling AS	526 981	-	30 565	-	557 546
Midtjell Utbyggingselskap AS	-	650 000	-	-	650 000
NSB Utvikling AS	-	100 000	-	-	100 000
Terneveien Panorama AS	2 108 095	-	-91 692	-	2 014 402
Nordkisa Utvikling	2 036 963	-	1 590 142	-2 500 000	1 127 105
Tilknyttede selskaper	16 053 346	1 141 609	4 294 144	-2 500 000	18 989 098
Andre aksjer og andeler	1 227 000	-1 225 000	-	-	2 000
<b>Sum aksjer og andeler</b>	<b>17 280 346</b>	<b>-83 391</b>	<b>4 294 144</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>18 991 098</b>

Forskjell mellom årets resultatandel og inntekt på investering i regnskapet skyldes reversering av eliminert internfortjeneste.



## Bolig Partner Konsern AS

Noter til regnskapet for 2018

### Note 4 Varer

	2018	2017
Beholdning av tomter	330 008 657	349 392 069
Byggeprosjekter i egenregi	101 320 506	60 393 196
<b>Sum</b>	<b>431 329 163</b>	<b>409 785 265</b>
Varebeholdning vurdert til anskaffelseskost	413 271 203	402 970 812
Varebeholdning vurdert til virkelig verdi	18 057 960	6 814 453
<b>Sum</b>	<b>431 329 163</b>	<b>409 785 265</b>

### Note 5 Anleggskontrakter

	2018	2017
<b>Kundefordringer</b>		
Opptjent ikke fakturert produksjon	326 694 754	361 665 885
<b>Resultat på prosjekter under utførelse</b>		
Resultatførte totale inntekter	1 202 310 091	1 232 337 626
Estimert kontraktsfortjeneste	227 892 502	241 345 925
<b>Tapsprosjekter under utførelse</b>		
Gjenværende produksjon	1 229 223	259 537

### Note 6 Fordringer og gjeld

	2018	2017
<b>Kundefordringer</b>		
Kundefordringer til pålydende	203 680 879	154 734 726
Avsetning til tap på kundefordringer	-5 463 995	-2 248 000
Opptjent ikke fakturert produksjon	326 694 754	361 665 885
<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>524 911 638</b>	<b>514 152 611</b>

### Fordringer med forfall senere enn ett år

Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	4 582 536	4 581 318
Andre langsiktige fordringer	41 435 694	1 657 123
<b>Sum</b>	<b>46 018 230</b>	<b>6 238 441</b>

### Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Gjeld til kreditinstitusjoner	0	2 754 550
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 754 550</b>

### Gjeld sikret ved pant

627 676 525 579 821 972

### Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Varige driftsmidler	15 596 314	3 249 998
Varer	431 329 163	409 785 265
Innskudd i leiligheter	0	1 225 000
Kundefordringer	523 075 470	504 958 242
<b>Sum</b>	<b>970 000 947</b>	<b>940 762 403</b>

### Eiendelene er i tillegg stillet som sikkerhet for :

Ubenyttet kassekreditt	11 656 961	9 068 484
Kausjons- og garantiansvar	20 173 679	38 470 431
<b>Sum</b>	<b>31 830 640</b>	<b>47 396 018</b>



## Bolig Partner Konsern AS

Noter til regnskapet for 2018

### Note 7 Mellomværende og transaksjoner med nærstående parter

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2018	2017	2018	2017
Tilknyttet selskap	26 211	3 671 873	4 582 536	4 581 318
<b>Sum</b>	<b>26 211</b>	<b>3 671 873</b>	<b>4 582 536</b>	<b>4 581 318</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2018	2017	2018	2017
Tilknyttet selskap	47 896	21 670 000	-	-
Aksjeeiere	0	696 987	15 000 000	15 000 000
<b>Sum</b>	<b>47 896</b>	<b>22 366 987</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

Konsernets transaksjoner med nærstående parter:

	2018	2017
a) Salg av varer og tjenester		
Salg av varer:		
- Tilknyttede selskaper	22 717 933	61 347 173
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer:		
- Tilknyttede selskaper	800 000	32 948 315

### Note 8 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

	2018	2017
Bundne bankinnskudd		
Skatteprekksmidler	8 452 598	7 926 580
Trekkrettigheter		
Ubenyttet kassekreditt	11 656 981	9 068 484

### Note 9 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	122 526 392	1 216 486	123 842 878
Korrigerende av feil	-	-4 174 175	0	-4 174 175
<b>Korrigert egenkapital 01.01</b>	<b>100 000</b>	<b>118 352 217</b>	<b>1 216 486</b>	<b>119 668 703</b>
Årets resultat	-	17 564 999	596 514	18 161 513
Andre endringer	-	-1 956 850	1 532 438	-424 412
Avsatt utbytte	-	-7 400 000	-245 000	-7 645 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>126 560 366</b>	<b>3 100 438</b>	<b>129 760 804</b>

Korrigerende av egenkapital pr 01.01 skyldes korrigerende av feil i tidligere års regnskap. Det vises til note 14 for ytterligere informasjon.

Selskap	Minoritetsinteresse
Norhuskjeden AS	3 226 459
Skaiahus AS	43 098
Økonomipartner AS	257 824
Hytteselskapet Møre AS	-426 943
<b>Minoritetsinteresse 31.12</b>	<b>3 100 438</b>



## Bolig Partner Konsern AS

Noter til regnskapet for 2018

### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Bolig Partner Konsern AS inngår også i konsernregnskapet til Wedvik Holding AS. Morselskapet har forretningsadresse Skrenten 16, 2312 Ottestad.

Aksjekapitalen på kr 100 000 består av 1 000 aksjer á kr 100.

#### Oversikt over aksjonærene 31.12.

	Antall	Eierandel
Wedvik Holding AS	506	50,6 %
Gunnar August Wedvik	310	31,0 %
Jon Rune Madsen	184	18,4 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0 %</b>

### Note 11 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2018	2017
<b>Midlertidige forskjeller</b>		
Varige driftsmidler	11 780 911	13 322 759
Tilvirkningskontrakter	199 152 976	198 912 742
Varebeholdning	-536 287	4 114 752
Fordringer	-3 783 932	-793 718
Avsetninger mv	-7 083 168	-2 130 881
Andre forskjeller	611 614	188 447
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>200 142 114</b>	<b>213 614 101</b>
Underskudd til fremføring	-3 075 797	-5 291 023
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>197 066 317</b>	<b>208 323 078</b>
Midlertidige forskjeller som ikke inngår v/ beregning av utsatt skatt	5 353 549	2 943 012
<b>Korrigert grunnlag utsatt skatt</b>	<b>202 419 866</b>	<b>211 266 090</b>
Utsatt skatt	44 532 372	48 591 201
Endring mot IB - Korrigering av feil	-	-1 246 831
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	710 158	1 119 635
<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>45 242 530</b>	<b>48 464 005</b>

Begrunnelsen for at deler av utsatt skattefordel ikke er balanseført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	2018	2017
Resultat før skattekostnad	18 383 793	67 073 861
Permanente forskjeller	-10 275 904	-24 200 879
Grunnlag for årets skattekostnad	8 107 889	42 872 982
Endring i midlertidige resultatforskjeller	15 922 549	-20 178 655
Endring mot IB - Korrigering av feil	-	1 680 253
<b>Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet</b>	<b>24 030 438</b>	<b>24 374 580</b>
Anvendelse av fremførbart underskudd	-14 236 808	-20 581 031
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>	<b>9 793 630</b>	<b>3 793 549</b>

Fordeling av skattekostnaden	2018	2017
Betalbar skatt på årets resultat	2 252 535	910 452
For mye, for lite avsatt i før	55 524	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>2 308 059</b>	<b>910 452</b>
Endring i utsatt skatt	-3 221 475	12 440 355
Virkning av oppkjøp og andre forhold	1 135 696	-386 458
<b>Skattekostnad</b>	<b>222 280</b>	<b>12 964 349</b>



## Bolig Partner Konsern AS

Noter til regnskapet for 2018

Avstemming av årets skattekostnad		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	18 383 793	67 073 861
Beregnet skattekostnad	4 228 272	16 097 727
Skattekostnad i resultatregnskapet	222 280	12 984 349
Differanse	-4 005 992	-3 133 378

Differansen består av følgende:		
Skatt av permanente forskjeller	-2 363 458	-5 808 211
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-2 024 199	-2 144 539
Andre forskjeller	381 664	4 819 372
Sum forklart differanse	-4 005 992	-3 133 378

Betalbar skatt i balansen		
	2018	2017
Betalbar skatt i skattekostnaden	2 252 535	910 452
Skattefunn	-1 743 472	-2 943 012
Skattefunn ført som fordring i balansen	1 535 368	2 943 012
Betalbar skatt i balansen	2 044 431	910 452

## Note 12 Driftsinntekter

	2018	2017
Salgsinntekter	1 569 805 387	1 552 947 377
Andre driftsinntekter	686 741	1 535 664
Sum	1 570 472 127	1 554 483 041

## Fordeling på virksomhetsområder

Egeneide DK	1 220 134 984	1 228 783 742
Forhandlere	331 592 319	308 496 337
Regnskapstjenester	6 278 591	5 993 562
Garantitjenester	3 252 532	5 127 083
Oppgjørstjenester	1 150 790	169 210
Øvrig virksomhet	8 062 911	5 913 107
Sum	1 570 472 127	1 554 483 041

## Geografisk fordeling

Norge	1 570 472 127	1 554 483 041
Andre land	-	-
Sum	1 570 472 127	1 554 483 041



## Bolig Partner Konsern AS

Noter til regnskapet for 2018

### Note 13 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	172 803 932	155 354 044
Arbeidsgiveravgift	28 174 687	23 418 947
Pensjonskostnader	12 710 005	8 082 704
Andre ytelser	2 798 805	4 268 451
<b>Sum</b>	<b>216 487 428</b>	<b>191 124 146</b>

Antall årsverk	253	219
----------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn/styrehonorar	2 248 003	98 000
Pensjonsutgifter	125 813	-
Annen godtgjørelse	91 840	-

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Daglig leder har i tillegg mottatt styrehonorar fra øvrige konsernselskaper på kr 135 000,-

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	782 802	762 669
Andre attestasjonstjenester	50 575	-
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	189 806	26 500
Annen bistand	388 747	55 599
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>1 411 930</b>	<b>844 768</b>

### Note 14 Endring av sammenligningstall

Som følge av korrigering av feil i tidligere års regnskap er sammenligningstall endret.

	Opprinnelig 2017	Korrigering	Nye sammenligningstall 2017
Annen driftskostnad	81 452 918	1 680 253	83 133 171
Skattekostnad	13 350 807	-386 458	12 964 349
Årsresultat	55 403 307	-1 293 795	54 109 512
Annen egenkapital	122 526 392	-4 174 175	118 352 217
Utsatt skatt	49 710 836	-1 246 831	48 464 005
Annen kortsiktig gjeld	71 529 615	5 421 006	76 950 621



# Årsregnskap 2018

## Bolig Partner Konsern AS

Resultat  
Balanse  
Noter  
Kontantstrøm

Org.nr.: 971 590 351



## Resultatregnskap Bolig Partner Konsern AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Lønnskostnad	3	4 832 787	4 282 334
Annen driftskostnad	3	1 669 962	1 230 810
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 502 749</b>	<b>5 513 144</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 502 749</b>	<b>-5 513 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	2	12 725 000	18 496 247
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	2	2 500 000	3 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		135 983	151 861
Annen renteinntekt		150 426	2 399
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	910 160	1 701 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 068 478	1 831 700
Annen rentekostnad		2 550 219	2 718 982
Annen finanskostnad		32 975	3 197 310
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>9 949 578</b>	<b>12 701 514</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 446 829	7 188 370
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-75 359	1 677 318
<b>Ordinært resultat</b>		<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		7 400 000	11 000 000
Overført fra annen egenkapital		3 877 812	5 488 948
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 522 188</b>	<b>5 511 052</b>



## Balanse Bolig Partner Konsern AS


Eiendeler	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2, 4	78 372 585	81 266 185
Lån til foretak i samme konsern	8	6 368 759	4 710 730
Investeringer i tilknyttet selskap	2	11 516 268	11 658 707
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	4 391 584	4 247 840
Andre langsiktige fordringer		1 807 123	1 657 123
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>102 456 319</b>	<b>103 540 585</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>102 456 319</b>	<b>103 540 585</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	3 920	3 920
Andre fordringer	8	15 369 275	22 050 192
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 373 195</b>	<b>22 054 112</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		285 552	1 298 498
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>15 658 747</b>	<b>23 352 610</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>118 115 066</b>	<b>126 893 195</b>

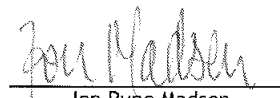


## Balanse Bolig Partner Konsern AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 100)	5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Annen egenkapital		1 510 284	5 388 096
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 510 284</b>	<b>5 388 096</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1 610 284</b>	<b>5 488 096</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	210 113	286 069
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	22 289 640	30 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	4, 8	84 530 420	77 462 689
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4</b>	<b>106 820 060</b>	<b>108 062 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	32 402	21 147
Betalbar skatt	6	597	0
Skyldig offentlige avgifter		311 016	263 840
Utbytte	8	7 400 000	11 000 000
Annen kortsiktig gjeld	8	1 730 594	1 771 353
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 474 609</b>	<b>13 056 341</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>116 504 783</b>	<b>121 405 099</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>118 115 066</b>	<b>126 893 195</b>

Hamar, 10.04.2019  
Styret i Bolig Partner Konsern AS

  
Gunnar August Wedvik  
Styreleder / daglig leder

  
Jon Rune Madsen  
Styremedlem



## Indirekte kontantstrøm

### Bolig Partner Konsern AS

	Note	2018	2017
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		3 446 829	7 188 370
Tap ved realisasjon av finansielle anleggsmidler		33 136	200 000
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		910 160	4 598 196
Endring i kundefordringer		0	-3 920
Endring i leverandørgjeld		11 255	9 112
Endring i andre tidsavgrensningsposter		6 687 333	-20 748 152
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b><u>11 088 714</u></b>	<b><u>-8 756 394</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av aksjer i andre foretak		109 303	500 000
Utbetalinger ved kjøp av aksjer i andre foretak		-23 400	-10 390 268
Utbetalinger langsiktige utlån		-2 286 433	-3 770 931
Innbetalinger langsiktige utlån		278 000	1 635 480
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b><u>-1 922 530</u></b>	<b><u>-12 025 719</u></b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		9 131 231	31 509 682
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-8 310 360	-5 700 000
Utbetalinger av utbytte		-11 000 000	-3 975 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b><u>-10 179 129</u></b>	<b><u>21 834 682</u></b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 012 946	1 052 569
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		1 298 498	245 929
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b><u>285 552</u></b>	<b><u>1 298 498</u></b>



## Noter 2018

---

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det vises for øvrig til regnskapsprinsipper og noter til konsernregnskapet.



## Noter 2018

## Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Bolig Partner Konsern AS har eierandeler i følgende selskaper:	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel	Bokført verdi
<b>Datterselskaper:</b>				
Bolig Partner AS	1998	Hamar	100%	61 387 848
Byggmesteren Norge AS	2013	Hamar	100%	30 000
GarantiPartner AS	2014	Hamar	100%	35 000
Utleie Partner AS	1998	Hamar	100%	0
Økonomi Partner Hamar AS	2005	Hamar	65%	65 000
Skogen 1 AS	2007	Lillehammer	49,9%	384 010
Archihus AS	2016	Hamar	100%	2 125 327
Oppgjørs Partner AS	2016	Hamar	100%	500 000
Mester Tomteutvikling AS	2014	Bryne	100%	2 022 000
PartnerHus AS	2017	Hamar	100%	100 000
Norhus Kjedene AS	2017	Hamar	78%	11 700 000
Skalahus AS	2018	Hamar	78%	23 400
Hytteselskapet Møre AS	2018	Ålesund	70%	0
Sum datterselskaper:				78 372 585

Nedskrivning finansielle anleggsmidler 2018:	Bokf. 01.01	Nedskrevet	Bokført verdi
Aksjer Fritidsbolig Vest AS, reversert nedskrivning ved fusjon m/Bolig Partner AS	0	561 000	561 000
Aksjer Mester Tomteutvikling AS	5 500 000	-3 478 000	2 022 000
Reversert nedskrivning fordringer DS/TS		2 006 840	
Netto bokført	5 500 000	-910 160	2 583 000

<b>Tilknyttede selskaper:</b>				
Kapp Tomteutvikling AS	2013	Gjøvik	50%	50 000
Nitteberg Vest AS	2011	Oslo	20%	4 202 000
Partner Utvikling AS	2012	Porsgrunn	40%	0
Solgård Eiendom AS	2009	Lillestrøm	49,8%	55 000
Vårstien Utvikling AS	2010	Gjøvik	50%	75 000
Gausdalutbyggerne AS	2015	Follebu	50%	4 000 000
Gol Ski og Fjelltomter AS	2015	Gol	50%	250 000
Granrud Prosjektutvikling AS	2015	Lillehammer	50%	100 000
Gudbrandsdal Tomteutvikling AS	2015	Lillehammer	50%	50 000
Ut mot Havet Utvikling AS	2015	Hamar	50%	50 000
Nordkisa Utvikling AS	2016	Jessheim	50%	500 000
Terneveien Panorama AS	2017	Stavanger	50%	2 184 268
Sum tilknyttede selskaper:				11 516 268

## Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap:

	2018	2017
Inntekt på investering i datterselskap	12 725 000	18 496 247
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	2 500 000	3 500 000
Sum	15 225 000	21 996 247



## Noter 2018

### Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	3 980 921	3 620 216
Arbeidsgiveravgift	597 035	531 684
Pensjonskostnader	242 368	134 569
Andre ytelser	12 462	-4 135
<b>Sum</b>	<b>4 832 787</b>	<b>4 282 334</b>

Selskapet har i 2018 sysselsatt 2 årsverk.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 248 003	98 000
Pensjonskostnader	125 813	0
Ånnen godtgjørelse	91 840	0
<b>Sum</b>	<b>2 465 656</b>	<b>98 000</b>

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 25 000.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 57 094.



## Noter 2018

### Note 4 Langsiktig gjeld, pantsillelser og garantier

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	00
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner sikret ved pant:</b>	<b>22 289 640</b>	<b>30 600 000</b>
Eiendeler stillet som sikkerhet:		
Investering i datterselskap	73 087 848	72 526 848
Investering i tilknyttet selskap	4 000 000	4 000 000
Sum bokført verdi	<b>77 087 848</b>	<b>76 526 848</b>

Bolig Partner Konsern AS har stillet garanti for fordring som Bolig Partner AS har på Utleie Partner AS. Fordringen pr 31.12.18 utgjør kr 5 750 164.

Bolig Partner Konsern AS har stillet kausjon for sikkerhet til kredittinstitusjoner i følgende datter- og tilknyttede selskaper:

Bolig Partner AS	kr 1 020 000.
Gausdalutbyggerne AS	kr 4 000 000.
Oppgjørs Partner AS	kr 250 000.

### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapitalen i Bolig Partner Konsern AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	310	100	31 000
B-aksjer	184	100	18 400
C-aksjer	506	100	50 600
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

Alle aksjer har lik stemme- og utbytterett.

#### Eierstruktur

Selskapets eiere pr 31.12. var:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Sum	Eierandel
Gunnar A. Wedvik	310	0	0	310	31,0%
Jon Rune Madsen	0	184	0	184	18,4%
Wedvik Holding AS	0	0	506	506	50,6%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>310</b>	<b>184</b>	<b>506</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0%</b>

Jon Rune Madsen er styremedlem i selskapet.

Gunnar A Wedvik er styreleder og daglig leder i selskapet, og eier 50% av Wedvik Holding AS.



## Noter 2018

### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
<b>Betalbar skatt</b>	<b>597</b>	<b>0</b>
Endring i utsatt skatt	-75 956	1 677 318
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-75 359</b>	<b>1 677 318</b>

Skattepliktig inntekt:		
<b>Ordinært resultat før skatt</b>	<b>3 446 829</b>	<b>7 188 370</b>
Permanente forskjeller	-1 653 996	-5 593 475
Endring i midlertidige forskjeller	-1 790 238	3 167 949
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 762 844
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>2 595</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>597</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats:		
<b>Resultat før skatt</b>	<b>3 446 829</b>	<b>7 188 370</b>
Beregnet skatt av resultat før skatt	792 771	1 725 209
Skatteeffekt av permanente og andre forskjeller	-397 006	-730 780
Poster som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-461 573	695 327
Effekt av endring av skattesats	-9 551	-12 438
<b>Sum</b>	<b>-75 359</b>	<b>1 677 318</b>
Effektiv skattesats	-2,2 %	23,3 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Fordringer	-890 356	-2 897 196	-2 006 840
Gevinst - og tapskonto	866 408	1 083 010	216 602
<b>Sum</b>	<b>-23 948</b>	<b>-1 814 186</b>	<b>-1 790 238</b>

Inntektsført avsatt utbytte	88 650	160 770	72 120
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	890 356	2 897 196	2 006 840
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>955 058</b>	<b>1 243 780</b>	<b>288 722</b>

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 % / 23 %)</b>	<b>210 113</b>	<b>286 069</b>	<b>75 957</b>
--	----------------	----------------	---------------

Effekt av endring av skattesats	-9 551	-12 438	
---------------------------------	--------	---------	--



## Noter 2018

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	100 000	5 388 096	5 488 096
Årets resultat	0	3 522 188	3 522 188
Utbytte	0	-7 400 000	-7 400 000
Pr 31.12.2018	100 000	1 510 284	1 610 284

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	6 368 759	4 710 730
Lån til tilknyttede selskaper	4 391 584	4 247 840
Kundefordringer konsern	0	0
Andre kortsiktige fordringer konsern	12 725 000	16 637 247
Andre kortsiktige fordringer tilknyttede selskap	2 500 000	3 500 000
<b>Sum</b>	<b>25 985 343</b>	<b>29 095 817</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	65 630 420	58 562 689
Leverandørgjeld innen konsern	17 814	21 147
Avsatt utbytte	7 400 000	11 000 000
<b>Sum</b>	<b>73 048 234</b>	<b>69 583 836</b>



Til generalforsamlingen i Bolig Partner Konsern AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Bolig Partner Konsern AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Bolig Partner Konsern AS per 31. desember 2018 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Bolig Partner Konsern AS per 31. desember 2018 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

*PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar*

*T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no*

*Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Bolig Partner Konsern AS

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført på øvrig informasjon som er innhentet før datoen på revisjonsberetningen, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell

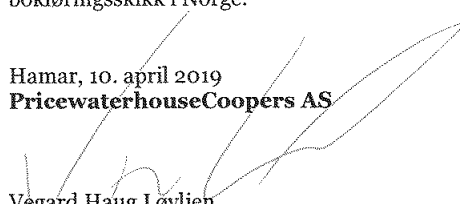
(2)



Uavhengig revisors beretning - Bolig Partner Konsern AS

informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Hamar, 10. april 2019  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Vegard Haug Løvlien  
Statsautorisert revisor

